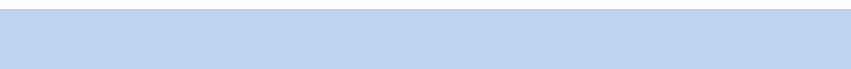


Bauverein  
Sprockhövel eG

Jahresabschluss  
und Geschäftsbericht

2021





# INHALTSVERZEICHNIS

## **I. Rechtsverhältnisse und Organe** S. 1 – 7

---

1. Grundlagen der Geschäftstätigkeit ..... S. 1
2. Aufsichtsrat ..... S. 2
3. Vorstand ..... S. 3
4. Mitgliederversammlung ..... S. 4
5. Mitgliederbewegung ..... S. 5
6. Verstorbene Mitglieder ..... S. 6
7. Geschäftsguthaben ..... S. 7

## **II. Geschäftsbericht** S. 8 – 14

---

1. Hausbewirtschaftung ..... S. 8 – 9
2. Modernisierung und Instandhaltung ..... S. 10 – 11
3. Neubautätigkeit ..... S. 12
4. Betriebliche Organisation ..... S. 13
5. Wirtschaftliche Lage ..... S. 13 – 14
6. Gewinnverteilung ..... S. 14

## **III. Bericht des Aufsichtsrates** S. 15

---

## **IV. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021** S. 17 – 26

---

1. Bilanz ..... S. 18 – 19
2. Gewinn- und Verlustrechnung ..... S. 20
3. Anhang ..... S. 21 – 26



*Vorstand und Mitarbeiter/-innen im Frühjahr 2022*

*(v.l.n.r.): Gabriele Schüler-Kentler, Thomas Bartoniczek, Bettina Muthmann, Katja Herrmann, Bernhard Heck, Stephan Sunder, Christiane Wiegemann, Diana Zegnotat, Iris Wolf*

# I. RECHTSVERHÄLTNISSE UND ORGANE

## 1. Grundlagen der Geschäftstätigkeit

---

Die Genossenschaft wurde im Jahre 1910 gegründet und ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Essen unter der Nr. 343 eingetragen.

Die zurzeit gültige Satzung wurde in der Mitgliederversammlung vom 19.06.2008 beschlossen.

Der Geschäftsanteil ist auf **EUR 1.050,00** festgesetzt. Jedes Mitglied ist verpflichtet, einen Anteil zu übernehmen.

**Haftsumme:** ..... 1.050,00 EUR

**Pflichteinzahlung:** ..... 1.050,00 EUR

**Kündigungsfrist:** ..... 1 Jahr zum Schluss eines Geschäftsjahres

Das Unternehmen ist eine „Vermietungsgenossenschaft“ nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG.

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen beteiligen.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen die Voraussetzungen.



## 2. Aufsichtsrat

---

Aufsichtsratsmitglieder:	erstmalig gewählt:	Amtszeit bis:
<b>Gerhard Cammann</b> Geschäftsführer Alte Bergstr. 60 45549 Sprockhövel	1990	2023
<b>Andrea Dornieden</b> Bankkauffrau Mausegatt 7 45549 Sprockhövel	2021	2024
<b>Uwe Kellner</b> Dipl.-Ingenieur Am Holte 10 45549 Sprockhövel	2011	2023
<b>Michael Niggemann</b> Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt Im Osterhöfgen 3 45549 Sprockhövel	2001	2022
<b>Stadt Sprockhövel,</b> vertreten durch Fr. Gudrun Wolff Rathausplatz 4 45549 Sprockhövel	2016	2022
<b>Ulrike Suckau</b> Kaufmännische Angestellte i. R. Im Lübbering 4 45549 Sprockhövel	2018	2024

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 24 der Satzung zurzeit aus 6 Mitgliedern.

**Vorsitzender** ist Herr **Uwe Kellner**.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für 3 Jahre gewählt.

Wiederwahl ist zulässig.

**Mit der ordentlichen Mitgliederversammlung 2022 scheiden aus:**

1. Michael Niggemann
2. Stadt Sprockhövel, vertreten durch Frau Gudrun Wolff

Der Aufsichtsrat ist dem Vorstand als Organ der Genossenschaft mit selbständigem Aufgabenbereich nebengeordnet.

Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung bestimmt.

### 3. Vorstand

---

Zu Vorstandsmitgliedern sind bestellt

---

**Bernhard Heck**  
Geschäftsführer  
Peter-Roos-Str. 26  
40547 Düsseldorf

hauptamtlich seit 01.01.2000

**Bettina Muthmann**  
Sparkassenbetriebswirtin  
Starenweg 3  
45549 Sprockhövel

nebenamtlich seit 01.05.2017

Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nach den Bestimmungen zu handeln, die Gesetz und Satzung festlegen.

Bei ihrer Geschäftsführung haben die Vorstandsmitglieder die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden.

Die Genossenschaft wird rechtsverbindlich durch zwei Vorstandsmitglieder vertreten.



## 4. Mitgliederversammlung

---

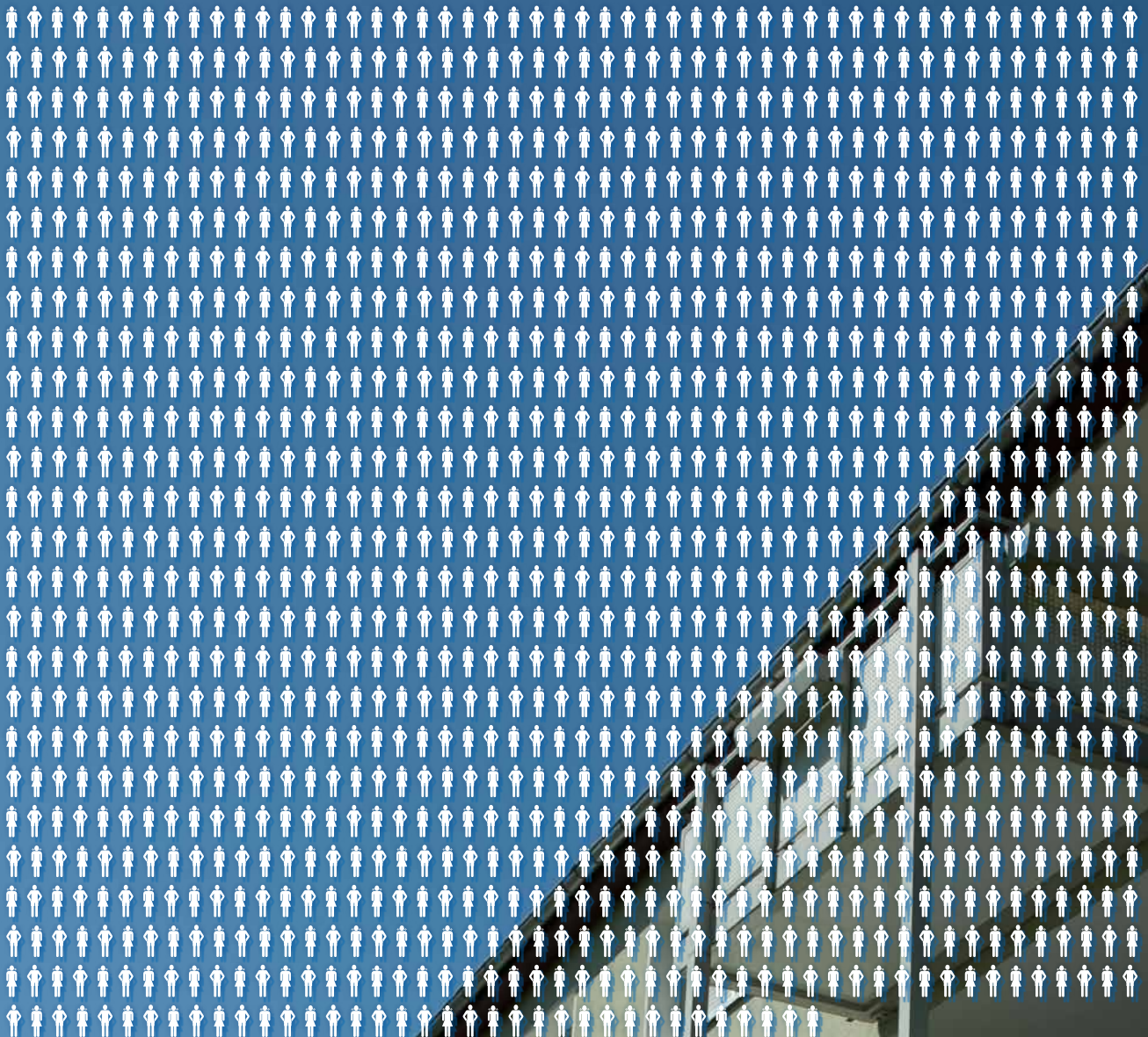
Die ordentliche Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft fand am 24.06.2021 statt.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020, der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit, der vorgelegte Jahresabschluss 2020 und der Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes wurden einstimmig gebilligt.

Aufsichtsrat und Vorstand ist Entlastung erteilt worden.

Der Bericht des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen e.V. über die Prüfung des Geschäftsjahres 2019 wurde in seinen wesentlichen Teilen zur Kenntnis gebracht.

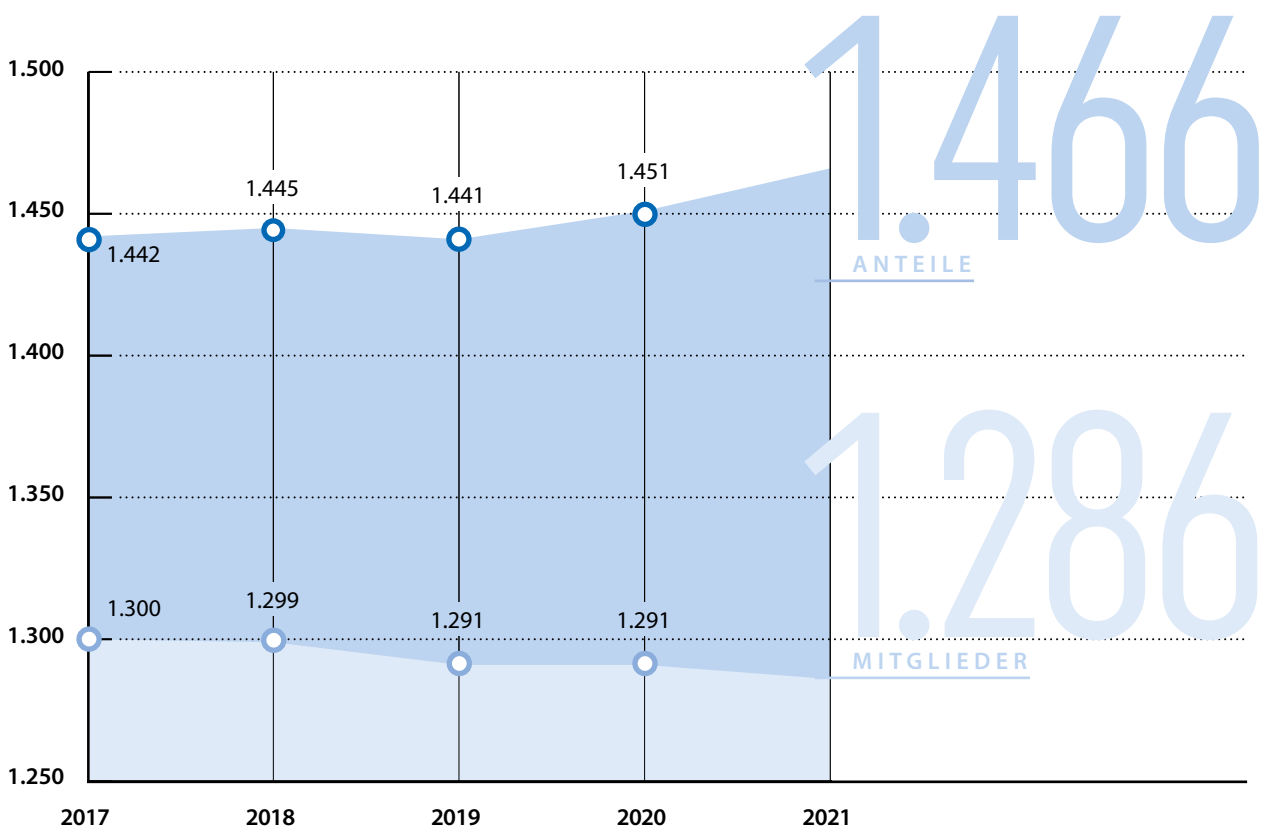
Frau Andrea Dornieden wurde erstmals in den Aufsichtsrat gewählt und Frau Ulrike Suckau wurde als Aufsichtsratsmitglied wiedergewählt.



## 5. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2021	1.291	1.451
Zugang 2021	72	98
Abgang 2021	77	83
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>1.286</b>	<b>1.466</b>

	Mitglieder	Anteile
Kündigung	38	40
Anteilsündigung	-	-
Übertragung	3	3
Teilübertragung	-	1
Tod im Geschäftsjahr	18	19
Tod, Fortsetzen der Mitgliedschaft	7	8
Tod früherer Jahre	3	3
Ausschluss	8	9
<b>Abgänge insgesamt</b>	<b>77</b>	<b>83</b>



## 6. Verstorbene Mitglieder

---

Es verstarben nachstehende Mitglieder der Genossenschaft, denen wir ein ehrenwertes Gedenken bewahren (soweit uns die Todesmeldungen im Jahr 2021 zugegangen sind):

Beinhoff, Erich

Bosselmann, Rolf Gustav

Brinkmann, Peter

Bußmann, Harald Erich

Cisewski, Werner

Dörnemann, Gerd

Glaser, Werner

Göbelshagen, Bernd

Gockeln, Bruno

Goldberg, Gisela

Gröbe, Susanne

Jonas, Dieter Karl-Heinz

Kloß, Erwin

Kornblum, Manfred

Krefting, Günter

Müller, Marianne

Närdemann, Fritz

Poloczek, Rita

Sander, Bernd

Schickhaus, Dieter

Simrock, Wolfgang

Steinmetz, Karl-Heinz

Stellmacher, Ingrid

Stenzel, Margot

Stoltenberg, Harald

Sturm, Brigitte

Wegemann, Renate

Witzel, Margret



## 7. Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	EUR	EUR
<b>Stand 01.01.2021</b>		1.520.910,69
Geschäftsguthaben der in früheren Jahren ausgeschiedenen Mitglieder:		– 3.150,00
		1.517.760,69
<b>Zugänge 2021</b>		
Einzahlungen, Umbuchungen und Wohnungsbauprämien u.a.		89.428,12
<b>Abgänge 2021</b>		
Geschäftsguthaben der zum 31.12.2021 ausgeschiedenen Mitglieder:		
Kündigung/Teilkündigung	– 42.000,00	
Tod	– 19.950,00	
Ausschluss	– 8.400,00	
		– 70.350,00
<b>Geschäftsguthaben der am 31.12.2021 verbleibenden Mitglieder:</b>		1.536.838,81
<b>Zugang 2021</b>		15.928,12

Das durchschnittliche Guthaben je Mitglied beläuft sich auf ca. EUR 1.195,05.

Der Nennwert der von den Mitgliedern gezeichneten 1.466 Geschäftsanteile beträgt EUR 1.539.300,00, darauf sind EUR 1.536.838,81 (= 99,84 %) eingezahlt.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2021 EUR 1.336,19.

Die Haftsumme ergibt zum 31.12.2021 ein haftendes Kapital von EUR 1.350.300,00 oder 5,05 % der Bilanzsumme.

## II. GESCHÄFTSBERICHT

# 1.030

MIETEINHEITEN

### 1. Hausbewirtschaftung

#### Bestandsübersicht:

	Mieteinheiten
Altbauten – bis 20.06.1948 –	27
Neubauten	1.003
<b>Mietwohnungen insgesamt</b>	<b>1.030</b>
<b>Gewerbe</b>	<b>0</b>
<b>Garagen</b>	<b>160</b>

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der bewirtschaftete Wohnungsbestand durch Abbruch (2 Häuser mit 6 Wohnungen) und Verkauf (1 Haus mit 2 Wohnungen) um insgesamt 8 Mietwohnungen vermindert.

#### Mietwohnungen nach Wohnflächen und Räumen:

qm	Mieteinheiten	Räume	Mieteinheiten
bis 39	48	1-Raum	14
40–49	185	2-Raum	45
50–59	266	3-Raum	446
60–69	251	4-Raum	457
70–79	198	5-Raum	57
80–99	61	6-Raum	11
über 100	21	<b>Gesamt</b>	<b>1.030</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.030</b>		

Von den 1.030 Mietwohnungen unterliegen 66 Einheiten den Bedingungen für öffentlich geförderte Wohnungen (= 6,41 %).



# 72

MIETERWECHSEL

## Wohnungsvergaben

Im Geschäftsjahr 2021 fanden 72 Mieterwechsel (im Vorjahr 75) statt. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 7,0 % (im Vorjahr 7,2 %).

Die freigewordenen Wohnungen gliedern sich wie folgt:

	Altbau	Neubau	Gesamt
1 ½-Zimmer	–	2	2
2 ½-Zimmer	3	35	38
3 ½-Zimmer	–	28	28
4 ½-Zimmer	–	4	4
5 ½-Zimmer	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>3</b>	<b>69</b>	<b>72</b>

Für das Freiwerden wurden folgende Gründe genannt:

(1) Übernahme einer anderen Genossenschaftswohnung	19
(2) Veränderung des Wohnortes aus gesundheitlichen, privaten oder beruflichen Gründen	36
(3) Sterbefälle	8
(4) Erwerb von Eigentum	1
(5) Übernahme eines Wohnplatzes in einem Pflegeheim	8
(6) Durchsetzung von Räumungsklagen	–
<b>Gesamt</b>	<b>72</b>

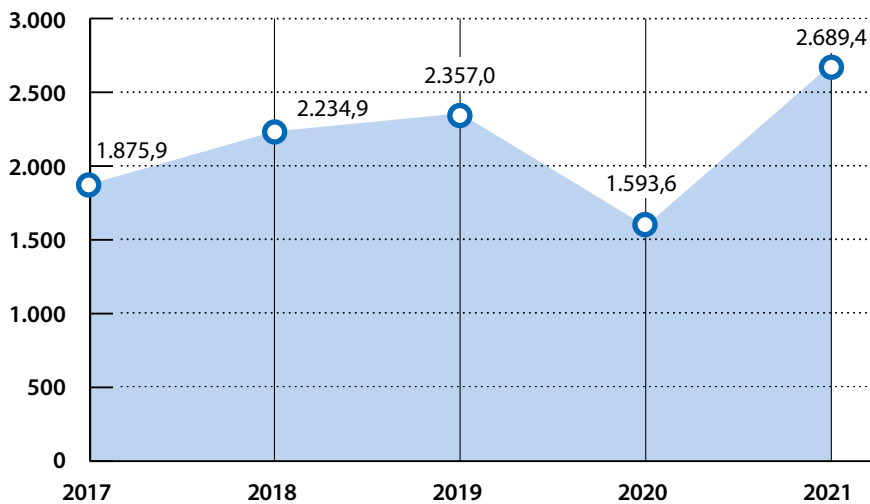
## 2. Modernisierung und Instandhaltung

Die in 2021 aktivierten Modernisierungskosten in Höhe von T-Euro 1.927,0 umfassen

- Objektmodernisierungen mit T-Euro 1.407,6 (Dacherneuerungsarbeiten, Balkonanbauten/-sanierungen, Fenstererneuerungen und Fassadendämmungen),
- Wohnungsmodernisierungen (T-Euro 518,9)
- sowie den erstmaligen SAT-Anschluss mit T-Euro 0,5.

Für Instandhaltungskosten (ausschließlich Fremdkosten) hat die Genossenschaft in 2021 T-Euro 762,4 investiert.

Für die **Modernisierung und Instandhaltung** wurde in den letzten Jahren aufgewandt (Kosten in T-Euro):



Fassadendämmung



Dacherneuerungsarbeiten, Fassadendämmung

SAT-Anschluss

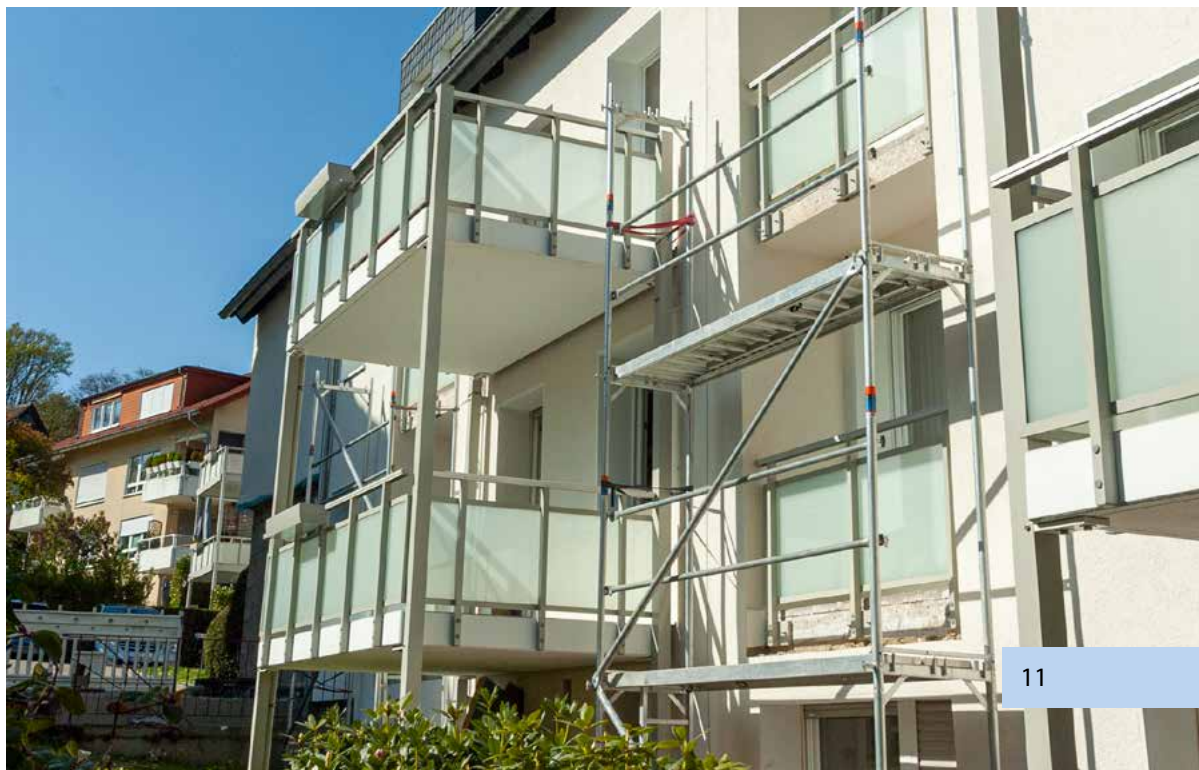




# 2.689.400 €

INVESTITIONEN IN INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

*Balkonanbauten/-sanierungen*



### 3. Neubautätigkeit



Im Frühjahr 2021 wurden die Häuser Am Holte 13/15 abgebrochen. Auf dem 1.330 qm großen Grundstück wurde im Januar 2022 mit dem Bau von 8 Wohnungen mit 12 Stellplätzen begonnen. Die Neubaumaßnahme ist mit Gesamtkosten von T-Euro 2.500,0 für ca. 540 qm Wohnfläche kalkuliert. Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt mit Eigenmitteln und Fremdmitteln von jeweils T-Euro 1.250,0.



#### 4. Betriebliche Organisation

Die Geschäftsräume der Genossenschaft befinden sich in dem Haus Eickersiepen 8a, Sprockhövel.

Zur Unterstützung des Vorstandes waren 2021 durchschnittlich sieben Angestellte tätig.

Im Berichtsjahr war zur Bewältigung der von der Geschäftsstelle zu erfüllenden Aufgaben der volle Einsatz der Mitarbeiter erforderlich.



599.103,60 €  
JAHRESÜBERSCHUSS

#### 5. Wirtschaftliche Lage

##### Ertragslage

Der in 2021 erzielte Jahresüberschuss verteilt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt (Angaben in T-Euro):

	2021	2020
Hausbewirtschaftung	681	1.165
Sonstiger Bereich	-82	82
<b>Ergebnis vor Abzug von Steuern</b>	<b>599</b>	<b>1.247</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-	-
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>599</b>	<b>1.247</b>

Das **Ergebnis der Hausbewirtschaftung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T-Euro 484 vermindert. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung (Sollmieten, Erlösschmälerungen, Umlagen erträge einschließlich Bestandsveränderungen) erhöhten sich um T-Euro 110 gegenüber dem Vorjahr. Bei den Aufwendungen erhöhten sich die Instandhaltungskosten (T-Euro 275), die Verwaltungskosten (T-Euro 141), die Abschreibungen auf Sachanlagen (T-Euro 127) und die Betriebskosten (T-Euro 69) per Saldo um T-Euro 612. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen u.a. verminderten sich um insgesamt T-Euro 18.

Das **negative Ergebnis im sonstigen Bereich** von T-Euro 82 setzt sich aus Erträgen in Höhe von T-Euro 135 (Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von T-Euro 130, Eintrittsgelder u.a. in Höhe von T-Euro 5) und Aufwendungen von T-Euro 217 zusammen. Die Aufwendungen von T-Euro 217 sind für Abbruchkosten (T-Euro 96), nicht aktivierte Verwaltungskosten (T-Euro 77), Zinsaufwendungen für die Pensionsrückstellungen (T-Euro 27), Verluste aus Anlageabgängen (T-Euro 11) sowie für Spenden u.a. (T-Euro 6) entstanden.

Für das Jahr 2022 erwarten wir nach unserem Wirtschaftsplan für die Hausbewirtschaftung einen Gewinn in Höhe von rund T-Euro 1.175. Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird durch das positive Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanz zum 31.12.2021 enthält mit T-Euro 25.160 langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere die Grundstücke des Anlagevermögens. Dieses Vermögen wird zum Bilanzstichtag 31.12.2021 mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Auch die Investitionen für in Durchführung und Planung befindliche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden durch Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss und durch langfristige Fremdmittel finanziert.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) auch in Deutschland ausgebreitet. Die Pandemie hat für die Genossenschaft zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen und zu Kostensteigerungen geführt. Im Geschäftsjahr 2021 sind weder nennenswerte Nachteile bei den Einnahmen noch ein Anstieg der Mietausfälle zu verzeichnen. Eine Prognose über die Verzögerung geplanter Einnahmen und über die Entwicklung der Mietausfälle kann zuverlässig nicht abgegeben werden.

4%  
DIVIDENDE

## 6. Gewinnverteilung

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2021 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von 599.103,60 EUR gemäß § 40 Absatz 1 der Satzung 60.000,00 EUR in die „Gesetzliche Rücklage“ eingestellt. Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 3 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen 478.393,17 EUR in die „Andere Ergebnisrücklagen“ eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisungen vorgeschlagen.

Es wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von EUR 60.710,43 (= 4 % der am 01.01.2021 dividendenberechtigten Guthaben) auszuschütten.

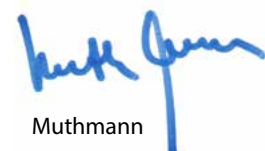
Seit 2009 ist die Genossenschaft verpflichtet, die Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag) auf die Dividende einzubehalten und abzuführen. Den Mitgliedern kann seit 2009 grundsätzlich die volle 4 %ige Dividende ohne Kapitalertragssteuerabzug (zzgl. Solidaritätszuschlag) nur noch ausgezahlt werden, wenn der Genossenschaft ein gültiger Freistellungsauftrag erteilt oder eine NV-Bescheinigung (Nichtveranlagungsbescheinigung zur Einkommensteuer) vorgelegt wird.

Sprockhövel, 31. März 2022

Der Vorstand



Heck



Muthmann

### III. BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Wir haben im laufenden Geschäftsjahr 2021 den Vorstand beratend begleitet und überwacht.

Der Vorstand hat uns regelmäßig mündlich über die Entwicklung der Genossenschaft und wesentliche Geschäftsvorgänge unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat die Berichte des Vorstandes in zwei gemeinsamen Sitzungen ausführlich erörtert. Dabei standen die wirtschaftliche Lage, die Entwicklungsperspektiven der Genossenschaft, die Neubautätigkeit, die Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit und Vorstandsangelegenheiten im Vordergrund.

Dem Vorschlag für die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2021 schließen wir uns an.

Der Jahresabschluss 2020 wurde unter Einbeziehung der Buchführung vom zuständigen Prüfungsverband ohne Beanstandungen geprüft.

Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss 2020 und seinen Prüfbericht anlässlich einer Sitzung des Aufsichtsrates ausführlich erläutert.

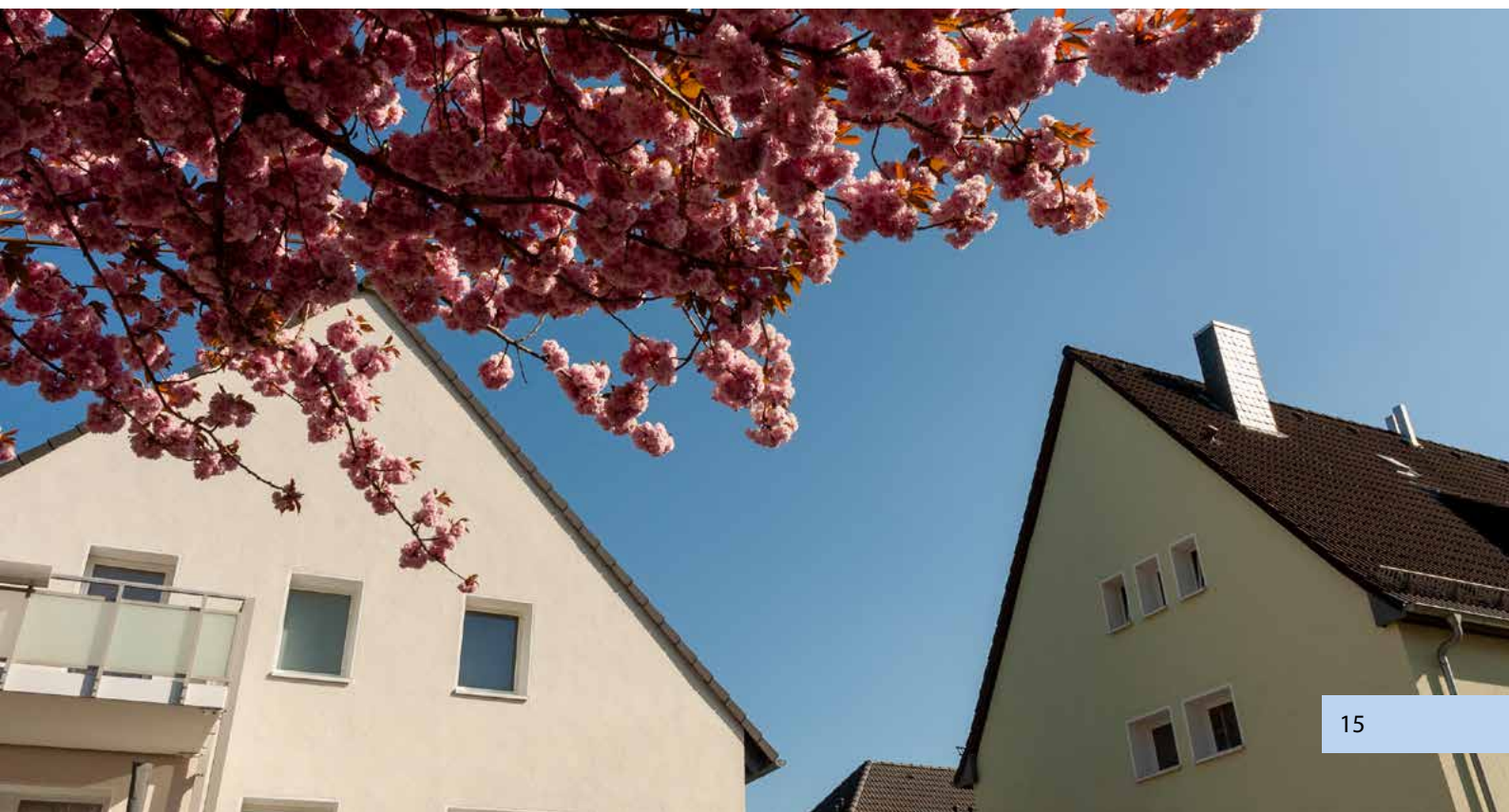
Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Sprockhövel, im April 2022

Der Aufsichtsrat



Uwe Kellner  
(Vorsitzender)





- 1. BILANZ**
- 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**
- 3. ANHANG**



Bauverein  
Sprockhövel eG

Eickersiepen 8a  
45549 Sprockhövel

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

### AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b><u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		4.618,33	2.499,00
<b><u>Sachanlagen</u></b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	24.068.330,57		23.629.481,78
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	883.991,98		919.347,96
Grundstücke ohne Bauten	776,50		–
Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.664,63		28.514,17
Bauvorbereitungskosten	123.926,42	25.154.690,10	55.004,28
<b><u>Finanzanlagen</u></b>			
Andere Finanzanlagen		520,00	520,00
<b><u>Anlagevermögen insgesamt</u></b>		25.159.828,43	24.635.367,19
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b><u>Vorräte</u></b>			
Unfertige Leistungen	155.962,72		147.817,42
Andere Vorräte	–	155.962,72	5.374,00
<b><u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u></b>			
Forderungen aus Vermietung	13.461,83		7.205,35
Sonstige Vermögensgegenstände	40.940,35	54.402,18	51.242,71
<b><u>Flüssige Mittel</u></b>			
Guthaben bei Kreditinstituten		1.368.153,04	1.511.400,51
<b>BILANZSUMME</b>		<b>26.738.346,37</b>	<b>26.358.407,18</b>

## PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b><u>Geschäftsguthaben</u></b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.350,00		68.250,00
der verbleibenden Mitglieder	1.536.838,81		1.520.910,69
aus gekündigten Geschäftsanteilen	–	1.607.188,81	1.050,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
EUR 1.336,19			(1.423,31)
<b><u>Ergebnisrücklagen</u></b>			
Gesetzliche Rücklage	2.062.600,00		2.002.600,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:			
EUR 60.000,00			(125.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	3.813.396,97		3.813.396,97
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:			
EUR –			(–)
Andere Ergebnisrücklagen	10.839.892,05	16.715.889,02	10.361.498,88
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:			
EUR 478.393,17			(1.061.498,88)
<b><u>Bilanzgewinn</u></b>			
Jahresüberschuss	599.103,60		1.246.805,80
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	538.393,17	60.710,43	1.186.498,88
<b><u>Eigenkapital insgesamt</u></b>		18.383.788,26	17.828.013,46
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.410.635,00		1.179.809,00
Sonstige Rückstellungen	232.730,00	1.643.365,00	35.510,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.431.189,29		5.913.576,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	735.513,87		849.841,74
Erhaltene Anzahlungen	209.713,50		211.975,99
Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.026,99		104.835,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	227.835,11		205.788,03
Sonstige Verbindlichkeiten	23.914,35	6.711.193,11	29.056,69
davon aus Steuern:	EUR 7.813,18		(10.255,52)
<b>BILANZSUMME</b>		<b>26.738.346,37</b>	<b>26.358.407,18</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		5.701.801,31	5.583.205,16
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		8.145,30	16.780,69
Sonstige betriebliche Erträge		215.540,82	214.330,75
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.228.048,26	1.894.241,80
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.697.439,17</b>	<b>3.920.074,80</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	504.951,29		473.617,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	335.145,62	840.096,91	239.351,14
davon für Altersversorgung: EUR 224.736,26			(139.527,91)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.554.951,16	1.423.552,95
Sonstige betriebliche Aufwendungen		332.071,09	148.919,64
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15,60		15,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	145,15	160,75	126,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		149.121,61	167.017,78
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 27.136,00			(28.071,00)
Steuern vom Einkommen (Erstattung)		0,10	0,80
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>821.359,25</b>	<b>1.467.758,62</b>
Sonstige Steuern		222.255,65	220.952,82
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>599.103,60</b>	<b>1.246.805,80</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		538.393,17	1.186.498,88
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>60.710,43</b>	<b>60.306,92</b>

### A. Allgemeine Angaben

---

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Bauverein Sprockhövel eG“. Sie hat ihren Sitz in Sprockhövel und ist im Genossenschaftsregister 343 beim Amtsgericht Essen eingetragen. Der Jahresabschluss 2021 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Die Vorjahresbeträge wurden aus dem festgestellten Jahresabschluss 2020 übernommen. Die Vorjahreszahlen sind mit den entsprechenden Zahlen des Geschäftsjahres vergleichbar.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

### B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

---

#### Sachanlagen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. In die aktivierten Modernisierungskosten und Baukosten sind Kosten für eigene Leistungen nicht einbezogen worden.

#### Abschreibung

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden – wie in den Vorjahren – planmäßig (§ 253 Abs. 3 HGB) wie folgt abgeschrieben:

Die **Wohnbauten, Geschäfts- und andere Bauten** wurden nach der Restnutzungsdaueremethode abgeschrieben. Die Altbauten sind voll abgeschrieben. Die Abschreibungen wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (ab 1948) errechnet. Neubauten wurden auf eine Nutzungsdauer von 67 Jahren abgeschrieben. Bei den VE 222 und 223 wurde die Nutzungsdauer nach Ausbau der Dachgeschosse auf 77 Jahre umgestellt. Die planmäßigen Abschreibungen für das Bürogebäude betragen 2 % der Baukosten. Garagen wurden mit 5 % und Außenanlagen mit 10 % der Baukosten abgeschrieben.

**Immaterielle Vermögensgegenstände** wurden mit 20 % der Anschaffungskosten abgeschrieben. Die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 6,67 % bis 20 % abgeschrieben. GWG's mit Anschaffungskosten bis EUR 250,00 wurden mit 100 % und GWG's mit Anschaffungskosten über EUR 250,00 bis EUR 1.000,00 wurden mit 20 % als Pool abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei den **Unfertigen Leistungen** wurden die noch nicht abgerechneten Heizkosten ohne Umlageausfallwagnis ausgewiesen.

**Forderungen** sind grundsätzlich zu Nominalwerten bewertet. Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

**Rückstellungen** wurden entsprechend § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten und für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten (Passivierungspflicht) nachgeholt werden, gebildet. Pensionsrückstellungen wurden nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Rechnungszinssatz von 1,87 % sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,0 % bzw. 1,0 % zugrunde gelegt.

**Rückstellungen und Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

---

### I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Heizkosten mit EUR 155.962,72 enthalten.
2. Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält keine Forderungen, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. Der Rechnungszins der Pensionsrückstellungen beruht auf dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre. Der für die Vergleichsberechnung gemäß § 253 Abs. 6 HGB benötigte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ergibt sich auf gleiche Weise und zum gleichen Zeitpunkt zu 1,35 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt EUR 125.870,00. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrages verbleiben.
4. Die Position „Sonstige Rückstellungen“ enthält Rückstellungen für:

	EUR
Unterlassene Instandhaltung (1-3 Monate)	204.000,00
Prüfungskosten	17.000,00
Personalaufwendungen	7.230,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	4.500,00
	<b>232.730,00</b>

5. Die Forderungen der Geschäftsjahre 2021 und 2020 enthalten keine Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Bei den Forderungen aus Vermietung besteht eine Pauschalwertberichtigung von EUR 1.200,00
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt EUR	davon				gesichert EUR	Art der Sicherung*
		Restlaufzeit					
		unter 1 Jahr EUR	1–5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>5.431.189,29</b>	<b>494.586,56</b>	<b>1.481.925,86</b>	<b>3.454.676,87</b>	<b>5.431.189,29</b>	<b>GPR</b>	
	5.913.576,83	489.207,12	1.650.186,06	3.774.183,65	5.913.576,83	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>735.513,87</b>	<b>115.115,64</b>	<b>430.932,53</b>	<b>189.465,70</b>	<b>735.513,87</b>	<b>GPR</b>	
	849.841,74	114.327,87	436.845,63	298.668,24	849.841,74	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	<b>209.713,50</b>	<b>209.713,50</b>	–	–	–		
	211.975,99	211.975,99	–	–	–		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>83.026,99</b>	<b>83.026,99</b>	–	–	–		
	104.835,44	104.835,44	–	–	–		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>227.835,11</b>	<b>227.835,11</b>	–	–	–		
	205.788,03	205.788,03	–	–	–		
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>23.914,35</b>	<b>17.022,72</b>	<b>6.891,63</b>	–	–		
	29.056,69	21.958,70	7.097,99	–	–		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>6.711.193,11</b>	<b>1.147.300,52</b>	<b>1.919.750,02</b>	<b>3.644.142,57</b>	<b>6.166.703,16</b>	<b>GPR</b>	
	7.315.074,72	1.148.093,15	2.094.129,68	4.072.851,89	6.763.418,57	GPR	

\* GPR = Grundpfandrechte

**Fettdruck** = Geschäftsjahr

## 8. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen kumulierte EUR	Buchwert 31.12.2021 EUR	Abschreibungen 2021 EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Lizenzen	52.597,59	4.428,50	-	-	52.407,76	4.618,33	2.309,17
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke mit Wohnbauten	48.508.480,61	1.961.754,24	145.095,66	- 776,50	26.256.032,12	24.068.330,57	1.496.313,80
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.043.568,72	-	12.668,36	-	1.146.908,38	883.991,98	35.355,98
Grundstücke ohne Bauten	-	-	-	+ 776,50	-	776,50	-
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	178.374,19	70.122,67	52.127,46	-	118.704,77	77.664,63	20.972,21
Bauvorbereitungskosten	55.004,28	68.922,14	-	-	-	123.926,42	-
	50.785.427,80	2.100.799,05	209.891,48	+ 776,50 - 776,50	27.521.645,27	25.154.690,10	1.552.641,99
<b>Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	520,00	-	-	-	-	520,00	-
	520,00	-	-	-	-	520,00	-
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>50.838.545,39</b>	<b>2.105.227,55</b>	<b>209.891,48</b>	<b>+ 776,50 - 776,50</b>	<b>27.574.053,03</b>	<b>25.159.828,43</b>	<b>1.554.951,16</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht um T-EUR + 119

**Die Erhöhung resultiert aus:**

a) Anhebung der Mieten durch Anschlussvermietung/Modernisierung	T-EUR + 15
b) Auswirkungen der Mieterhöhungen aus 2020	T-EUR + 57
c) Erhöhung der Umlagenerträge	T-EUR + 67
d) Verminderung der Erlösschmälerungen	T-EUR + 18
	<hr/>
	T-EUR + 157
e) Verminderung durch Abbruch/Verkauf	T-EUR – 29
f) Verminderung der Zuschüsse der Pflegekasse	T-EUR – 9
	<hr/>
Erhöhung der Umsatzerlöse	T-EUR + 119

2. In den „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Verwahrenentgelte von insgesamt EUR 6 enthalten.

## D. Sonstige Angaben

---

1. Am 31.12.2021 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bau- und Modernisierungsleistungen in Höhe von T-EUR 3.040, die durch Eigenkapital (T-Euro 1.790) und Fremdkapital (T-Euro 1.250) finanziert werden.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<u>Vollbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	4	1
Technische Mitarbeiter	2	–
	<hr/>	<hr/>
	6	1

3. Mitgliederbewegung:

Anfang	2021	1.291
Zugang	2021	72
Abgang	2021	77
	<hr/>	
Ende	2021	1.286

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr vermehrt um ..... 15.928,12 EUR

Die Haftsummen haben sich vermindert um ..... 5.200,00 EUR

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf.....1.350.300,00 EUR

4. Am Bilanzstichtag bestanden Forderungen gegenüber drei Mitgliedern des Aufsichtsrates in Höhe von EUR 157,10.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Goltsteinstr. 29  
40211 Düsseldorf

7. Mitglieder des Vorstandes:

Bernhard Heck  
Bettina Muthmann

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Uwe Kellner (Vorsitzender)  
Gerhard Cammann  
Andrea Dornieden (ab 24.06.2021)  
Erich Dörksen (bis 24.06.2021)  
Michael Niggemann  
Stadt Sprockhövel,  
vertreten durch Fr. Gudrun Wolff  
Ulrike Suckau

9. Gewinnverteilung:

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses 2021 wurden vom Jahresüberschuss in Höhe von 599.103,60 EUR gemäß § 40 Absatz 1 der Satzung 60.000,00 EUR in die „Gesetzliche Rücklage“ eingestellt. Darüber hinaus wurden gemäß § 40 Absatz 3 der Satzung im Rahmen von Vorwegzuweisungen 478.393,17 EUR in die „Andere Ergebnisrücklagen“ eingestellt. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisungen vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn als Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vom 01.01.2021 in Höhe von 60.710,43 EUR aus-zuzahlen.

Sprockhövel, 31. März 2022

Der Vorstand

Heck

Muthmann





Bauverein  
Sprockhövel eG

Eickersiepen 8a  
45549 Sprockhövel

[www.bauverein-sprockhoevel.de](http://www.bauverein-sprockhoevel.de)